



---

## «¿Cómo quitarles esas tierras en un día después de 200 años de posesión?». Enfiteusis, legislación y práctica en la Quebrada de Humahuaca (Argentina)

«¿Comment leur arracher ces terres d'un jour à l'autre après 200 ans?»

*Emphytéose, législation et pratiques dans la Quebrada de Humahuaca (Argentine)*

«After 200 years of ownership, why to take the native community's lands away?»

*Emphyteusis legislation and practice in Quebrada de Humahuaca (Argentina)*

Cecilia A. Fandos y Ana A. Teruel

---



### Edición electrónica

URL: <http://journals.openedition.org/bifea/597>

DOI: 10.4000/bifea.597

ISSN: 2076-5827

### Editor

Institut Français d'Études Andines

### Edición impresa

Fecha de publicación: 1 julio 2012

Paginación: 209-239

ISSN: 0303-7495

### Referencia electrónica

Cecilia A. Fandos y Ana A. Teruel, « ¿Cómo quitarles esas tierras en un día después de 200 años de posesión? ». Enfiteusis, legislación y práctica en la Quebrada de Humahuaca (Argentina) », *Bulletin de l'Institut français d'études andines* [En línea], 41 (2) | 2012, Publicado el 01 diciembre 2012, consultado el 27 noviembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/bifea/597> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/bifea.597>

---



Les contenus du *Bulletin de l'Institut français d'études andines* sont mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.



## **«¿Cómo quitarles esas tierras en un día después de 200 años de posesión?» Enfiteusis, legislación y práctica en la Quebrada de Humahuaca (Argentina)\***

*Cecilia A. Fandos\*\**

*Ana A. Teruel\*\*\**

### **Resumen**

La aplicación de la enfiteusis en la provincia de Jujuy en el proceso de desamortización iniciado en 1839, fue parte de una política de tierras proyectada sobre las de la antigua comunidad indígena, en la Quebrada de Humahuaca, que se caracterizó por el dominio compartido entre el Estado y los pobladores. En la segunda mitad del siglo XIX hasta la década de 1920, en pos de la imposición de la propiedad privada, se buscó cambiar este estatus «perfeccionando la propiedad». El artículo analiza las implicancias, resultados y variaciones a través del tiempo de este largo proceso, indagando en la legislación, los discursos en torno a la propiedad, las modalidades de la implementación de la enfiteusis y otras formas de acceso a la tierra fiscal, los intereses de los actores involucrados y la estructura agraria resultante.

**Palabras clave:** *desamortización, propiedad, enfiteusis, Quebrada de Humahuaca*

---

\* Una primera versión de este trabajo se presentó en el XXIII Seminario de Historia Económica y Social. Las prácticas de la enfiteusis en la época moderna y contemporánea (Girona, España, junio de 2011).

\*\* Investigadora adjunta de Conicet en Unidad de Investigación en Historia Regional y profesora asociada de Historia Económica. Facultad de Ciencias Económicas y Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Jujuy, Otero 262, San Salvador de Jujuy, Argentina. E-mail: cecifandos@gmail.com

\*\*\* Investigadora independiente de Conicet en Unidad de Investigación en Historia Regional y profesora adjunta de Historia Americana y Argentina. Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Jujuy, Otero 262, San Salvador de Jujuy, Argentina. E-mail: ateruel@arnet.com.ar

## **«¿Comment leur arracher ces terres d'un jour à l'autre après 200 ans?» Emphytéose, législation et pratiques dans la Quebrada de Humahuaca (Argentine)**

### **Résumé**

La mise en pratique de l'emphytéose dans la province de Jujuy (Argentine), à l'occasion du processus de désamortissement commencé en 1839, fait partie d'une politique menée sur les anciennes terres des communautés indiennes de la Quebrada de Humahuaca. Un contrôle partagé entre l'État et les habitants en fut la conséquence. De la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1920, le gouvernement se proposa de changer la propriété emphytéotique dans le but d'imposer la propriété privée. Cet article analyse les implications, les variations et l'issue de ce processus grâce à l'étude de la législation, des discours sur la propriété, des modalités de développement de l'emphytéose et d'autres formes d'accès aux domaines de l'État ainsi que les intérêts des acteurs impliqués et la structure agraire qui en découla.

**Mots clés :** désamortissement, propriété, emphytéose, Quebrada de Humahuaca

## **«After 200 years of ownership, why to take the native community's lands away?» Emphyteusis legislation and practice in Quebrada de Humahuaca (Argentina)**

### **Abstract**

In «Quebrada de Humahuaca», during the seizure of estates beginning in 1839, emphyteusis was the property policy applied to the native community. This method was characterized by the state and community control of lands. Beginning in the second half of XIX century until the 1920s, this system was changed in order to «improve property» by imposing private ownership. This article studies the implications, results and variations over time in this long process: the relevant legislation behind these changes is analyzed with a focus on concerns with the concept of property, the modalities in the implementation of the emphyteusis method, alternative ways of access to fiscal lands, the interests of the actors involved, and the resulting agrarian structure.

**Key words:** estate seizure, property, emphyteusis, Quebrada de Humahuaca

## **INTRODUCCIÓN**

En las primeras décadas del siglo XIX algunos gobiernos republicanos de América encontraron en la adopción de la enfiteusis una solución para el destino de las tierras fiscales de reciente adquisición, cuyo origen provenía mayoritariamente de la desamortización de las propiedades comunales de los municipios o de los indígenas.

La enfiteusis se aplicó como una deseada tercera vía, entre la enajenación y el arrendamiento de la tierra pública, en ocasiones en que se pensaba reservarla

como bien «alhaja» en garantía de futuros créditos hipotecarios necesarios para los magros recursos de los nuevos Estados. También supuso una solución intermedia, frente a la más extrema que podía implicar el despojo absoluto, cuando se aplicó a las tierras de comunidades indígenas en el proceso de desamortización y desvinculación, en el que las élites latinoamericanas discutían el estatus jurídico que habían tenido durante la Colonia, justamente la distinción entre dominio directo y dominio útil. Alegando el derecho de reversión fundado en la teoría que sostenía que la Corona se había reservado el dominio directo otorgando solo el usufructo a los pobladores originarios, algunos Estados republicanos se transformaban en titulares del mismo. Así, por ejemplo, durante la presidencia de Ballivián en Bolivia, se estableció en 1842, que serían de propiedad del Estado las tierras que habían poseído los originarios, considerados como «una especie de enfiteuta que pagan cierta cantidad al Señor del dominio directo por el usufructo» (Rodríguez Ostria, 1991: 179). En otros casos, como Guatemala en 1829, luego de parcelarse las tierras comunales de los municipios, se entregaron las «excedentes» en enfiteusis (Piel, 1999: 109).

Algunas provincias argentinas implementaron el régimen enfiteútico en tierras fiscales con diferentes modalidades y propósitos. Tanto en Córdoba como en Tucumán ya se había puesto en práctica para la entrega de solares urbanos, antes que lo hicieran Buenos Aires (1822) y Jujuy (1839) en terrenos rurales.

El caso más estudiado fue el de la enfiteusis implementada por Rivadavia en la provincia de Buenos Aires, al que se le atribuye una gran causalidad en el proceso de acaparamiento de tierras en la región pampeana. No es nuestra intención ahondar en su análisis<sup>1</sup>, solo intentaremos diferenciarlo del caso de Jujuy en el que nos centramos enteramente en este estudio. En Buenos Aires la enfiteusis se implementó sobre tierras que el Estado provincial había arrebatado a los indígenas tras campañas militares (no se trataba de propiedades comunales con reconocimiento en la Colonia), que el gobierno pensaba poner en producción a través de la colonización, y a la vez utilizar en garantía de la deuda pública. El término del contrato era corto, de 32 años, y más breve aún, de 20 años como mínimo, cuando en 1826, durante la presidencia de Rivadavia, tras prohibir la venta de las tierras públicas en todo el territorio del país, se sancionó como ley nacional (Oddone, 1967: 68). La figura legal adoptada a nivel nacional debió implementarse en las provincias, pero el breve lapso de vigencia (hasta 1829) y los desacuerdos políticos lo impidieron.

En Córdoba, la enfiteusis venía practicándose desde la época colonial en los ejidos de la ciudad (Ferreira, 2000: 125). En Tucumán tampoco era una novedad, según destaca Levaggi (2008: 62), ya había sido implementada por el Cabildo en 1819 para la entrega de solares. Luego, en consonancia con la ley nacional, en 1829 la Legislatura prohibió la enajenación de las tierras públicas disponiendo que las tierras suburbanas y rurales se dieran en enfiteusis por el término de 10 años.

---

<sup>1</sup> Remitimos para ello a Infesta (1993).

En el caso de Jujuy, la enfiteusis estuvo limitada a una región de la provincia (la Quebrada de Humahuaca), comenzó a implementarse en el proceso de desamortización y desvinculación de la propiedad comunal indígena, en 1839, y se mantuvo durante el siglo XIX. Aunque el gobierno de la provincia dictó en 1860 una ley que contemplaba la posibilidad de redención, y, por otra parte, la enfiteusis fue prohibida expresamente por el Código Civil argentino (en vigencia desde 1871), durante las décadas siguientes volvieron a entregarse tierras fiscales bajo esta figura, para luego procurar, a través de distintas fórmulas legislativas, «perfeccionar la propiedad», proceso que duró desde los años 1890 hasta, por lo menos, 1920.

Las implicancias y resultados de este largo proceso aún no han sido estudiados sistemáticamente<sup>2</sup>. Se propone aquí analizarlo desde varios planos: la enunciación de discursos en torno a la propiedad; la situación del campesino indígena previa a la enfiteusis, las modalidades de su implementación y variaciones en el tiempo; los intereses estatales, de las élites involucradas y los campesinos; las formas de «perfeccionamiento» de la propiedad y la estructura agraria resultante. Con estos fines el análisis se centra específicamente en contrastar la abundante legislación con la práctica y el seguimiento pormenorizado de los actores involucrados.

## 1. LA ENFITEUSIS EN JUJUY

La esencia de la enfiteusis era la división del dominio, entre directo y útil, por lo tanto una forma de propiedad identificada con el *ancien régime*. Entonces ¿por qué se acudió a ella en Latinoamérica en el contexto de un proceso que se entendió por excelencia modernizador de la propiedad como fue el de desamortización? Sin ignorar que la enfiteusis se mantuvo en varias regiones del Viejo Mundo durante los siglos XIX y XX, como lo demuestran los estudios de Congost (2007), nos parece que tuvo significados diferentes en América, es decir que bajo un mismo nombre subyacían prácticas de distinto contenido social y raigambre histórica. Por lo pronto ¿los legisladores decimonónicos americanos asociaban la enfiteusis al régimen señorial? Nos inclinamos a pensar que inicialmente no fue así, basándonos en cómo la concibieron los legisladores en Jujuy según las prácticas sociales de la propiedad.

Cuando en 1839 se discutió en la legislatura de Jujuy el proyecto que establecía que las tierras de comunidad indígena de la Quebrada de Humahuaca (véase fig. 1) se entregarían en enfiteusis, el diputado Bárcena, que formaba parte de la Comisión que lo redactó, explicaba a sus pares que:

«[...] sin embargo de haber tenido en consideración la utilidad y las incalculables ventajas que resultarían a la Provincia de dar estos terrenos

---

<sup>2</sup> Madrazo (1990) emprendió el primer estudio que abordó la enfiteusis en sus momentos iniciales. Posteriormente fue tratada parcialmente, y desde una óptica que refiere más que nada a los aspectos legales, por Díaz Rementería (1995) y Bushnell (1997).

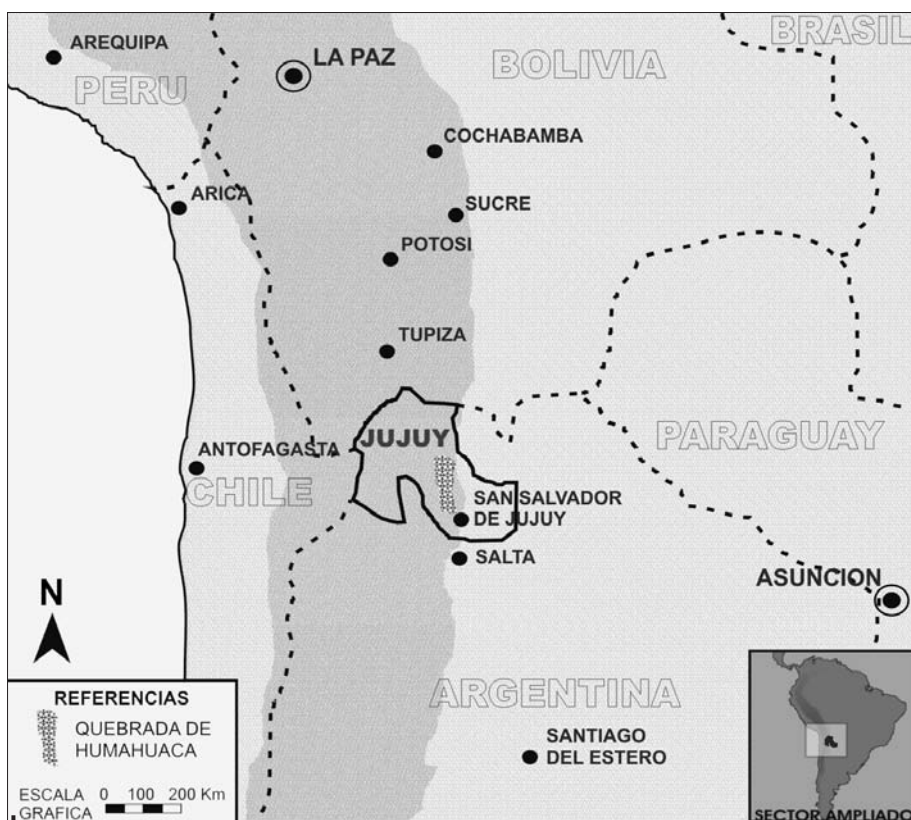


Figura 1 – La Quebrada de Humahuaca en la provincia de Jujuy. Límites actuales

en enfiteusis, esto es de pasarles el dominio útil reservando el directo a favor del Estado que los da como legítimo dueño, no se había decidido a proponerlo atendiendo a **los escasos conocimientos que en general tenían esos habitantes de esta clase de contratos por haber sido hasta ahora inusitados en esta provincia [...]**<sup>3</sup>.

El diputado José Mariano de la Bárcena, «doctor en ambos derechos» e integrante de una de las principales familias terratenientes de la Quebrada de Humahuaca, afirmaba esto en conocimiento de las leyes y las prácticas de propiedad locales. En efecto, la enfiteusis resultaba una novedad que podía proporcionar «incalculables ventajas a la provincia», a la que «le será de grande conveniencia reservar el derecho territorial de estas fincas rurales pues le permitiría en las más urgentes necesidades disponer de fondos metálicos» e incluso, agregaba, su propiedad le

<sup>3</sup> Archivo Legislatura de Jujuy (ALJ), Libro borrador de Actas de la Honorable Junta de Representantes de la provincia de Jujuy en su segunda legislatura, 1837, 1838 y 1839, Libro 3, Sesión 4 de marzo de 1839: fol. 99 (el subrayado es nuestro).

podía servir como garantía para obtener empréstitos hipotecarios. Por otra parte, consideraba que también podía ser favorable para quienes poseían dichos terrenos «esta clase de convenio enfitéutico por el que solo les pertenecía el dominio útil de los terrenos sino la facultad de poderlos vender o enajenar»<sup>4</sup>.

Hasta pocas décadas atrás, los pueblos de indios de San Francisco de Tilcara, San Antonio de Humahuaca y Santa Rosa de Purmamarca, en la Quebrada de Humahuaca, poseían tierras agrícolas y campos de pastura, cuya extensión abarcaba gran parte de la región y que les habían sido entregados por mercedes reales en el siglo XVII.

También en mercedes reales de la misma época tuvieron su origen las grandes haciendas de la región, rodeando las tierras de comunidad indígena que ocupaban la porción central de la Quebrada (Sica, 2008: 24). En estos extensos fundos vivían indígenas y otros foráneos en calidad de «arrenderos», en un régimen más próximo al de colono que al de arrendatario, pagaban un canon por pastaje al hacendado y tenían obligación de servicio personal determinada cantidad de días al año (por lo general 15 días), además de percibir un salario por otros trabajos para los que se les contratara.

Las tierras de comunidad indígena estaban constituidas por chacras de explotación comunal y por parcelas que eran repartidas por los caciques a los originarios a fin de que pudieran satisfacer los tributos a los encomenderos, y posteriormente a la Corona. Sin embargo, los encomenderos no tenían ningún derecho sobre tales tierras, como tampoco los indígenas a título individual. Un testimonio de 1805 aclara este régimen:

«[...] estas son tierras de comunidad y que ninguna persona ni indio originario puede tener derecho de propiedad en ellas para vender y arrendar que la distribucion para entre los indios de tierras es peculiar al cacique y que da pa que ciembre a un indio este año para el venidero se las puede dar a otro y al que poseyo el terreno le puede dar en otra parte de modo que un indio puede alegar derecho de propiedad en ningun pedazo de tierras [...]» (Pleito por un alfalar, 1805; citado en Sica *et al.*, 2006: 359).

Avanzado el período republicano, en 1835, cuando el régimen comunal ya se encontraba en proceso de desintegración, el Juez General de Humahuaca informó al Gobernador que los indígenas querían vender a foráneos terrenos del pueblo, para lo que solicitó instrucciones al respecto. El Gobernador consultó a la vez con la Asamblea Constituyente que estaba en plena tarea en la provincia. En ese debate el diputado Manuel Ignacio del Portal argumentó que:

«Toda venta o enajenación de una cosa supone título de propiedad, solo el dueño legítimo de una cosa puede enajenarla o venderla, pero no el usufructuario, arrendatario o mero poseedor. Hasta hoy los indígenas han

<sup>4</sup> Archivo Legislatura de Jujuy (ALJ), Libro borrador de Actas de la Honorable Junta de Representantes de la provincia de Jujuy en su segunda legislatura, 1837, 1838 y 1839, Libro 3, Sesión 4 de marzo de 1839: fol. 99.



sido considerados en esa clase con respecto a esas tierras de comunidad. Las leyes de Indias prohíben la venta expresamente concediéndoles únicamente el derecho de posesión, usufructo [...]: es verdad que alguna de ellas se han vendido con licencia de los Gobernadores antiguos aprobada por los virreyes, pero ha sido con la calidad precisa de haber hecho constar ante ellos que la dicha venta [recaía] en beneficio de la misma comunidad; con esto se prueba que los reyes se reservaron el derecho de propiedad» (ALJ, Libro Primero de Actas de la H. J. G. Constituyente de la provincia de Jujuy, Sesión del 7 de mayo de 1835: f. 54).

A criterio de los legisladores republicanos, el hecho de que los indígenas pagaran tributo a la Corona y necesitaran de autorización para vender sus tierras, era la prueba de que no habían sido propietarios durante la Colonia. Este fue el argumento que sirvió de base a la ley de 1835 que prohibía «toda venta y enajenación de sitios y terrenos pertenecientes a las comunidades de los indígenas de los departamentos de la comprensión de esta provincia» hasta tanto su administración, adjudicación o reparto se arreglara por una ley al efecto (ALJ, Año 1835, Despachos de comisión, Ley de 7 de mayo de 1835). Al contrario de lo que la historiografía local, y luego los debates políticos de comienzos del siglo XX, interpretaron como una ley protectora de la propiedad indígena, sostenemos que la misma fue el paso previo a declarar dichos terrenos fiscales y permitir a la provincia, recurriendo en 1839 a la enfiteusis, reservarse el dominio directo y percibir una renta exigida a sus antiguos poseedores, ahora enfiteutas. No escapó esto a la consideración de los legisladores en 1835, cuando el mismo representante que había alegado que los indígenas no gozaban del derecho de propiedad durante la Colonia, también se preguntaba:

«¿Cómo quitarles esas tierras en un día después de 200 años de posesión? ¿Cuál sería el clamor general de esos infelices al arrancarles violentamente unos terrenos que por tanto tiempo han poseído pacíficamente como suyos propios cultivándolos y adelantándolos y en que depende tal vez la mantención de sus miserables familias? [...] Por esto es que la comisión bien penetrada de la arduidad del asunto por ahora solo se limita a dictaminar provisoriamente» (ALJ, Año 1835, Despachos de comisión, Ley de 7 de mayo de 1835).

La enfiteusis resultaba entonces una nueva figura legal que bien podía ser implementada para salvar dos situaciones candentes: los problemas financieros de la provincia, que tras la guerra con la Confederación Peruano Boliviana acusaba en ese año los ingresos fiscales más bajos (Delgado, 1992: 99); y la postergada definición sobre el destino de las tierras de comunidad, con una solución que evitaba el despojo absoluto permitiendo a sus pobladores permanecer en ellas a título de individuos usufructuarios.

El momento político merece una consideración aparte pues contribuye a comprender las razones de tal medida. Entre 1837 y 1839 se desarrolló la guerra con la Confederación Peruano Boliviana, en la que Jujuy fue campo de batalla. El gobernador Pablo Alemán, como política de atracción de los pobladores de



la puna y Quebrada a fin de evitar que se sumaran a las fuerzas enemigas y asegurarse las levas, dictó decretos eximiendo del pago de arriendos en tierras fiscales de la Quebrada de Humahuaca a los alistados en las milicias nacionales (12 de julio de 1836)<sup>5</sup>; prohibiendo los servicios personales de los arrendatarios de tierras particulares (13 de julio de 1836) y eximiendo del pago de arriendos en todo el año a los milicianos de la puna (11 de mayo de 1837).

Con estos antecedentes creados, tras la caída de Alemán y el fin de la guerra, la temática fue retomada y revisada, en el gobierno de Iturbe. Con ese propósito se formó una comisión legislativa que se expidió presentando en la sesión del 4 de marzo de 1839 un proyecto, luego sancionado como ley. Lo transcribimos, pues a partir del estudio pionero de Guillermo Madrazo (1990) se conoció entre los historiadores como Ley de Enfiteusis. Nos interesa demostrar que en realidad se trataba de algo más amplio, de un conjunto de disposiciones relativas a las finanzas provinciales, entre las que se encaraba la cuestión de las tierras en la Quebrada de Humahuaca, para las que se disponía tanto el arrendamiento como la enfiteusis, a la vez que se abolían los decretos que habían liberado a los arrendatarios de sus cargas.

«Art. 1. Se aprueba el decreto del 20 de junio de 1837 relativo al ramo de diezmos incorporándose en su totalidad a las cajas de la provincia en la forma que los expresan los cinco artículos a que se refieren.

Art. 2. Se suprime el decreto del 27 de julio del año 1837 que trata de los arrendamientos de las fincas pertenecientes al Estado en el departamento de Humahuaca.

**Art. 3. Desde la sanción presente los terrenos de los Departamentos de Humahuaca, Tilcara y Purmamarca pertenecientes al Estado; serán distribuidos en arrendamiento proporcionados a la calidad y producto de los que quieran arrendarlos declarándose nulas todas las donaciones que a este respecto se han hecho de los expresados terrenos.**

**Art. 4. Todos los terrenos de que habla el artículo anterior pertenecientes al Estado se podrán vender bajo del contrato enfiteútico, que se reglamentará por la Comisión Permanente para la inteligencia de los Licitadores.**

Art. 5. El Poder Ejecutivo nombrará una Comisión de tres sujetos de inteligencia y propiedad para el arreglo de dicha distribución.

Art. 6. Estos formarán un libro en folio donde se sienten las partidas respectivas bajo la firma de los colonos expresando el precio y las demás calidades relativas a este contrato.

Art. 7. Al cargo del Sr. Ministro de Hacienda existirá otro libro igual para el conocimiento y orden de la administración que debe observar en la recaudación de estos fondos que corren a cargo de expresado.

---

<sup>5</sup> Se nos plantea como interrogante, sin que aún podamos dar respuesta, cuáles eran las tierras consideradas como fiscales en la Quebrada de Humahuaca en ese momento.

Art. 8. Se autoriza al Poder Ejecutivo para que nombre a una persona de su confianza invistiéndola con las facultades conducentes a la legal recaudación ya expresada.

[...]

Art. 12. Se suprimen todos los decretos establecidos en la Ley 16 de julio de 1837 relativos a la suspensión del pago de arrendamientos.

Art. 13. Los colonos y demás arrendatarios de terrenos particulares de esta provincia pagarán el respectivo precio con arreglo a las leyes civiles sobre la materia incluso el año de 1838.

Art. 14. Se suprime en todos sus artículos la ley de 1 de julio de 1838 que habla sobre los diezmos dispensados a los milicianos en los curatos de Humahuaca y Tumbaya [...]»<sup>6</sup>.

En lo que respecta al espíritu general de la ley es claro que se reestablecía el orden anterior: diezmos y arrendamientos. En lo que concernía específicamente a las tierras de la Quebrada de Humahuaca (aludidas como departamentos de Humahuaca, Tilcara y Purmamarca), finalmente el gobierno establecía expresamente que pertenecían al Estado, declaraba nulas las donaciones que se hubieran hecho y disponía de ellas para «distribuir las en arrendamiento» o «vender bajo del contrato enfiteútico». Si bien los artículos 3 y 4 son confusos en cuanto pueden prestarse a interpretar que hay una asimilación de los términos arrendamiento y enfiteusis, el análisis de la documentación posterior confirma que se implementaron las dos modalidades. El arrendamiento estaba dado para terrenos más alejados de los pueblos y del curso de los ríos, en tierras de pastoreo en las zonas más altas, en las faldas de las montañas. La enfiteusis, en cambio, parece haber sido pensada para las zonas con asentamiento de mayor población, donde los indígenas tenían sus casas y sus chacras. Es probable que el sentido de dejarles estos terrenos en calidad de propiedad útil fuera minimizar el impacto de la expropiación, aunque de todas formas se los mutilara de la amplitud de los campos de pastoreo que antes disponían, dejando, más adelante, solo algunos reservados a los municipios como pastos comunes.

Fue la reglamentación de la ley de enfiteusis la que terminó de aclarar los términos de la nueva modalidad contractual. Para ello los legisladores se basaron en la legislación castellana medieval, citando las Partidas de Alfonso X para definirla:

«El censo enfiteútico, es un contrato consensual por el cual se conviene uno en dar a otro, perpetuamente, o para largo tiempo, el dominio útil de alguna alhaja raíz, por cierta pensión anual, que se debe pagar en reconocimiento del dominio directo, que queda siempre en el que concede el enfiteusis: consta de la Ley 28, Título 8, Partida 5»<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> ALJ, Libro borrador de actas de la H. J. de R. de la provincia de Jujuy en su segunda legislatura, 1837, 1838 y 1839, Ley del 4 de marzo de 1839, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo I: 115-117. La Ley contiene 17 artículos, de los que hemos transcrito los que tienen relación directa con las finanzas y la propiedad.

<sup>7</sup> Reglamento del censo enfiteútico, redactado por la Comisión Permanente de la Legislatura con fecha del 16 de abril de 1839. Aprobado por Ley del 18 de enero de 1840.

La reglamentación no definía el plazo, dejando simplemente el enunciado de «a perpetuidad, o para largo tiempo». Fijaba el canon anual en el 3 % del valor de la tasación del fundo, que estaría a cargo de peritos nombrados al efecto. En caso de que el enfiteuta no satisficiera el pago por tres años, la finca podría ser decomisada sin mediar juicio alguno. No se establecía explícitamente la condición de mejorar o cultivar el terreno, aunque, como veremos más adelante, fue un criterio del que se valió el gobierno para quitar o entregar tierras.

El Estado, en calidad de titular del dominio directo, gozaría de los derechos de «prelación, tanteo o retracto» en caso de que el titular del dominio útil deseara venderlo, debiendo avisar al Gobierno «bajo pena de comiso» si no lo hiciera. Si el Estado no deseaba comprarlo, le correspondería percibir el derecho de «laudemio o luismo», «que es la quincuagésima del precio del fundo», que debería pagar el comprador del dominio útil. Todos estos derechos establecidos para el titular del dominio directo eran característicos de la práctica enfiteútica medieval, según Clavero (1986: 418), pero desconocidos en las relaciones de propiedad en Jujuy.

También se fijaban las prerrogativas del enfiteuta: además de vender el dominio útil con autorización del gobierno podía empeñar la finca o imponerle servidumbre sin mediar autorización y transmitirla por herencia.

El Art. 5 establecía que «gozan del derecho de preferencia los indígenas originarios de los terrenos que fueron de comunidad [...]».

Unos meses después, a través de un decreto, el Gobernador introdujo mayores precisiones sobre el derecho de preferencia de los indígenas:

- «Tienen opción con derecho preferente a los terrenos que se encuentren baldíos».
- «Ninguno tiene mejor derecho a un terreno que el que se halle en actual posesión de él habiéndolo mejorado con edificación, rastrojos, plantíos, salvo el caso de no haber entrado a poseerlo con despojo del antecedente poseedor». También intentaba reducir los gastos que pudiera originarles al establecer que «los indígenas naturales pagarán una tercera parte del derecho de escrituras establecido por arancel, inclusive el valor del papel sellado», mientras que los foráneos pagarían íntegro el derecho de escrituras. Por último aclaraba que «la mensura, tasación y venta deberá hacerse solamente de lo que es propiedad pública del terreno como si fuera baldío, dejando a favor del poseedor las mejoras que en él haya practicado»<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Decreto del 1 de julio de 1839, Archivo Histórico de Jujuy (AHJ), Libro 1, Relativo a la enajenación y venta en enfiteusis de los terrenos de utilidad pública existentes en Tilcara y toda la comprensión de este departamento formado de orden superior del Gobierno de la provincia de Jujuy por su comisionado general Manuel Rosa de la Quintana, Año 1839. En el mismo libro se consignan los terrenos de Humahuaca.

## 2. LA PRÁCTICA DE LA ENFITEUSIS

### 2. 1. Los primeros procedimientos

Inmediatamente después de sancionada la ley de 1839, se ordenó dar noticia a los pobladores para que los interesados se presentaran con sus pedimentos ante el Comisionado designado por el gobierno, el Juez General del departamento, los peritos tasadores y un representante nombrado por las partes interesadas.

Las primeras transacciones registradas (cuadro 1), demuestran que la mayor cantidad de terrenos fueron solicitados en los años 1839, 1849 y 1854, coincidentes con la ley inicial, una segunda que designaba nuevos funcionarios responsables y disponía que al efecto de la entrega «no deberá proceder más trámite ni formalidad que una simple escritura» que, a diferencia de 1839, ahora sería gratuita<sup>9</sup>, y otra de 1854 sobre el cobro del canon. Pareciera, entonces, que el interés de los pobladores debía ser motivado por cierta presión del Estado, pues hasta el momento no se mencionaba ni en las leyes ni en la documentación referida a la práctica, penalidad alguna para quienes permanecieran en calidad de ocupantes evitando el pago del canon.

**Cuadro 1 – Cantidad de terrenos entregados en enfiteusis en la Quebrada de Humahuaca, 1839-1854**

Año	Departamento de Tilcara				Departamento de Humahuaca		
	Total	Tilcara	Maimará	Purmamarca	Total	Humahuaca	Uquía
1839	120	49	40	31	66	33	33
1840	1	1	0	0	0	0	0
1841	7	7	0	0	5	5	0
1849*	181	79	67	35	0	0	0
1854	160	52	61	47	s/d	s/d	s/d
Total	469	188	168	113	72	38	33

\* La absoluta ausencia de contratos enfitéuticos en el departamento de Humahuaca en ese año nos permite pensar que se registraron en otro libro.

Fuentes: AHJ, Libro 1, Relativo a la enajenación y venta en enfiteusis de los terrenos de utilidad pública existentes en Tilcara y toda la comprensión de este departamento formado de orden superior del Gobierno de la provincia de Jujuy por su Comisionado General Manuel Rosa de la Quintana. Comprende también Humahuaca, AHJ, Caja Documento, n.º 2, 1854.

Los terrenos otorgados en enfiteusis tenían por propósito el sustento de la familia campesina. Eran rastrojos o de «pan llevar», fracciones pequeñas en el departamento de Tilcara que oscilaban entre 1 y 4 ha, ubicadas en las cercanías del pueblo y del río. En Humahuaca habían terrenos de valor y dimensiones mayores

<sup>9</sup> Decreto del 1 de julio de 1849, ALJ, Decretos, Carpeta 2: 33, Instrucciones del Gobernador a los jefes políticos de Tilcara y Humahuaca en julio de 1849.

pues se entregaron también tierras para pastoreo, en las que hallamos extensiones hasta de 12 ha. Así, una primera impresión de mayor éxito de la enfiteusis en Tilcara, por ser mayor la cantidad de terrenos escriturados, se desdibuja al tener en cuenta los valores totales de tasación y canon para cada circunscripción, más altos en Humahuaca en 1839<sup>10</sup>.

¿Qué implican estas cifras en el contexto de la población de la región? Lo analizaremos con más detalle en el departamento de Tilcara (cuadro 2), para el que poseemos más información, tanto de su población como de las entregas enfiteúticas.

**Cuadro 2 – Población del departamento de Tumbaya/Tilcara (distritos de Tilcara, Purmamarca, Tumbaya y Huacalera)**

Año	1839	1851*	1859
Habitantes	2 382	2 660	3 651
Hogares	472	493	617

\* Excluimos en el cómputo el anejo de San Lucas que no había sido comprendido en 1839 ni en 1859.

Fuente: Elaboración en base a AHJ, Padrones de población, Años 1839, 1851 y 1859.

Según la fuente mencionada en el cuadro 1, en el período 1839-1854 se entregaron 469 terrenos enfiteúticos a 424 individuos, por lo tanto se puede afirmar que el 12 % de la población que vivía en el departamento en 1859 había obtenido tierras en enfiteusis. Si se toma como referencia la cantidad de hogares en 1859, estimando que un enfiteuta representaba un hogar, la relación arroja 424 hogares con tenencia enfiteútica y 193 con ninguna. Estos últimos bien podrían ser los arrendatarios de Huacalera (donde había 136 hogares en ese último año) y de otras haciendas particulares: Tumbaya y Volcán, Juajra, Chañi y Moreno.

En consecuencia, estas cifras parecen indicar que, al menos en Tilcara, la mayor parte de los hogares que habían poseído terrenos de comunidad, solicitaron y obtuvieron tenencias enfiteúticas en los 15 años posteriores a la ley de 1839. Sin embargo, en un trabajo relativo a la propiedad territorial en Jujuy, Paz (2004) sostiene que solo el 30 % de los hogares en Tilcara era poseedor de tierras. Estas conclusiones diferentes a las que acabamos de enunciar se deben a las fuentes utilizadas por el autor, que comparó el padrón de población de 1851 con el catastro de propiedad de 1855, que, como demostraremos más adelante, no registró todas las tenencias enfiteúticas.

<sup>10</sup> En Tilcara, el valor de tasación de 113 terrenos entregados hasta el mes de julio de 1839 era de \$ 3 837 y \$ 102 con 3 reales de canon, mientras que en Humahuaca, contabilizados 62 terrenos en el mismo período, \$ 5 942 en valor y en canon \$ 177 con 3 reales.

Para Humahuaca contamos con menos referencias, en el año 1832 había 2 000 habitantes en unos 538 hogares y, en 1851, 3 459 personas (AHJ, Padrones de población de 1832 y 1851). Si en 1839, tenemos contabilizados 65 individuos que solicitaron tierras en enfiteusis, esto representa solo el 12 % de los hogares y el 3 % de las personas. La carencia de registro completo de terrenos enfiteúticos para años posteriores nos impide conocer la situación a mediados de siglo. De todos modos, es conveniente señalar que en este departamento se encontraban extensas haciendas de propiedad privada con arrendatarios: Rodero-Negra Muerta, Aguilar y Yala de Monte Carmelo.

La legislación no establecía ninguna limitación a la cantidad de terrenos que podía solicitarse, pocos poseían solo un terreno, a la vez que varios concentraban hasta 5 o más. Observamos que la media es de 1,4 por individuo, ello sin tener en cuenta los vínculos familiares.

La obligación de cultivos y mejoras, si bien no se estableció en las leyes, se especificaba en el contrato enfiteútico y su incumplimiento podía ser causal, junto con la falta del pago del canon durante tres años, para el comiso del terreno.

Así, en 1854 el Administrador del Tesoro, en un informe al gobernador decía:

«[...] Al resolver la distribución de esta propiedad publica entre los ciudadanos residentes en la Quebrada, tuvo el objeto de proporcionarles medios cómodos de subsistencia, de lo que debía herosear aquella parte del territorio con producciones que con tanta ventajas recogen en aquella parte de la provincia, y no habiendo tenido efecto estas miras benéficas de los poseedores de terrenos enfiteusis han perdido el derecho que se les acordó [se refiere a dos terrenos en Tilcara, uno abandonado y otro cuyo adjudicatario se había ausentado de la provincia], por lo que cree que V. E. debe ordenar que estas propiedades sean vendidas de cuenta del Estado para que este hecho sirva de estímulo a los demás poseedores de terrenos enfiteutas a su compromiso escriturado» (Seca, 1989: 57).

El canon no parece haber sido oneroso si se le compara con los arriendos o, incluso, cálculo que no debe haber escapado a la época, con el tributo indígena colonial de 40 reales en 1806<sup>11</sup>. En lo relativo a los arriendos, en la región se cobraba mayoritariamente por derecho de pastaje; por ejemplo en la hacienda Rodero, en Humahuaca, en la misma época se fijaba en un real por cabeza de ganado mayor y un peso (es decir 8 reales<sup>12</sup>) por cada 100 ovejas, además de 15 días anuales de servicio personal (Reglamento de la hacienda de Rodero, 1839; citado en Madrazo, 1982: 191).

El valor del canon respondía al bajo valor de tasación de las tierras enfiteúticas. En Tilcara el valor promedio de los terrenos en 1839 era de \$ 34 y en Humahuaca de \$ 95, lo que implicaba un canon de 8 a 23 reales aproximadamente. Sin embargo

<sup>11</sup> AHJ, Colección Ricardo Rojas, Caja XL, Legajo 3, Padrón de indios tributarios de la ciudad de Jujuy y pueblos de su comprensión, Año 1806.

<sup>12</sup> Ocho reales equivalían a 1 peso.

existían casos como el de Eugenio Cata Cata, antiguo cacique de Tilcara, que había recibido un rastrojo valuado en \$ 147, en 1849; en Humahuaca, el del teniente Ángel Cruz, con un terreno de 12,5 ha, valuadas en \$ 300<sup>13</sup>, o el de José Manuel Bargas, que adquirió 23,5 ha tasadas en \$ 400, en 1839, el valor más alto de los hallados hasta 1854.

Pero la mayoría de los contratos se destinaron a pequeños enfiteutas, a los que se entregaba de una a dos hectáreas, por lo general insuficientes para el sostén de la familia. Las opciones para ampliar el acceso a la tierra eran solicitar más terrenos en enfiteusis, arrendar en las «estancias del Estado» (que antes habían pertenecido a la comunidad y ahora eran fiscales), o bien simplemente ocupar los baldíos.

La lectura de los primeros documentos sugiere que la intención inicial del gobierno era dejar en manos de los pobladores originarios las tierras de labranza cercanas a los pueblos, considerando a los enfiteutas casi propietarios. Así, se registraban «ventas en enfiteusis», se hablaba de «enajenación en enfiteusis», se afirmaba que el enfiteuta «por la naturaleza de este contrato gozaba ya de un dominio eterno para hacerlo heredar á sus hijos y subseores, para cambiárlolo ó empeñarlo y venderlo si a bien tubiese dando previo aviso al Govno» (Contrato enfiteutico de Tilcara, 1848; citado en Seca, 1989: 117). Sin embargo, hacia la década de 1860 esta concepción comenzó a cambiar paulatinamente.

## 2. 2. Los registros catastrales: propiedad privada y enfiteutica

A mediados del siglo XIX se dieron los pasos iniciales para el ordenamiento de la propiedad en la provincia, se hizo el primer registro catastral y se trazaron los terrenos de los pueblos, organizando la propiedad pública y privada.

En 1855, a raíz del propósito del gobierno de organizar los municipios, sus ejidos y el régimen de las propiedades comprendidas en sus lindes, se declaró de propiedad pública los terrenos ocupados por los pueblos de Tumbaya, Purmamarca, Tilcara, Humahuaca, además de los de la puna. El decreto que lo disponía se fundamentaba en:

«Que los pueblos de campaña, particularmente los de Puna y Quebrada están situados en terrenos enfiteuticos o de propiedad particular, lo que constituye a sus moradores en una dependencia contraria al espíritu democrático y progresista de la época el derecho de enfiteusis o piso impuesto por el solar que ocupa [...] que esa condición de aquellos habitantes de la provincia además de injusta y opuesta al interés republicano [...]»<sup>14</sup>.

Era la primera manifestación explícita contra la conveniencia de la enfiteusis. En la letra del decreto se la identificaba con el derecho de piso en las haciendas y se equiparaba la situación «injusta», de «dependencia» y «opuesta al interés

<sup>13</sup> Como en otras partes, la tierra pública sirvió para retribuir a combatientes en las Guerras de la Independencia y contra la Confederación Peruano Boliviana.

<sup>14</sup> Decreto del 16 de junio 1855, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo II, 1887: 43.



republicano» de los pueblos de la Quebrada con los de la vecina puna. Pero mientras en esta última región los pueblos cabecera de departamentos estaban inmersos en tierras de enormes haciendas particulares, en la Quebrada se hallaban en tierras de dominio directo del Estado provincial y de dominio útil de sus pobladores.

Al año siguiente se trazó el ejido de Tilcara y se decretó de propiedad pública del pueblo todos los terrenos enfiteúticos baldíos comprendidos en sus límites y de dominio absoluto de los enfiteutas todos los sitios edificados, solares y demás terrenos. El Art. 3 del decreto disponía las condiciones de edificar y cercar para obtener la plena propiedad (Decreto del 10 de diciembre de 1856; citado en Seca, 1989).

Eran las primeras tenencias enfiteúticas que se convertirían en propiedades privadas (en Tilcara se trataba de 33 personas que poseían en enfiteusis 47 terrenos), a través de un largo proceso de titularización pues pocos cumplían con las características edilicias exigidas.

También en 1855 se llevó a cabo el primer registro catastral de propiedad territorial urbana, rural o enfiteútica que sería la base para el cobro del impuesto a los inmuebles, establecido por ley nacional un año antes. El catastro resultante nos permite evaluar el significado de las tenencias enfiteúticas en el marco general de la propiedad en la Quebrada de Humahuaca.

Esta estadística ilustra sobre la escasa cantidad de propiedades privadas comparadas con las enfiteúticas. Sin embargo, como se desprende del cuadro 3, el valor de las primeras era notoriamente mayor. Se trataba de siete grandes haciendas de origen colonial cuyo valor oscilaba entre \$ 2 000 y \$ 5 000<sup>15</sup>, a las que se sumaban otras más pequeñas y algunas casas en los pueblos.

**Cuadro 3 – Propiedad absoluta y enfiteútica en la Quebrada de Humahuaca en 1855-1857 (según cantidad de propietarios, propiedades y valor fiscal)**

Calidad discriminada	Tumbaya/Tilcara			Humahuaca		
	Propietarios	Terrenos	Valor \$	Propietarios	Terrenos	Valor \$
<b>Propiedad privada</b>	20	33	28 556*	20	37	18 272*
<b>Propiedad enfiteútica</b>	142	237	17 548	76	117	7 728
<b>Total</b>	162	270**	46 104	96	154**	26 000

\* Incluye el valor de 36 terrenos enfiteúticos respectivamente para cada departamento que estaban en manos de personas que tenían además propiedades privadas. Resulta imposible discriminarlos dado que el catastro registra el valor acumulado por propietario.

\*\* En ambos casos estas cifras totales no incluyen los terrenos enfiteúticos otorgados a quienes tenían además otros en propiedad privada

Fuente: Elaboración en base a ATJ. Estadística de las propiedades urbanas, rurales y anfitéuticas registradas por la Comisión Reguladora, Año 1855.

<sup>15</sup> Las haciendas mencionadas eran: Huacalera, Tumbaya-Volcán, Huajra, Moreno, Aguilar, Rodero-Negra Muerta y Yala de Monte Carmelo.

Es de advertir que el catastro evidencia un subregistro de propiedades enfiteúticas en relación a la fuente citada en el cuadro 1, destinada a asentar los contratos enfiteúticos entre 1839 y 1854<sup>16</sup>. Es posible que la cifra menor de tenencias se debiera a la ocultación, por la simple razón de que si el enfiteuta declaraba su propiedad debía pagar no solo el canon del 3 % correspondiente al valor de tasación, sino también la novel contribución territorial del 4 %. Recién por ley del 26 de febrero de 1856 se exceptuó del impuesto territorial a las propiedades urbanas cuyo valor no alcanzara los \$ 250 y a las rurales menores de \$ 125, que era el caso de más de la mitad de las enfiteúticas.

Pero no solo los campesinos excomuneros eran enfiteutas, otras personas, en general ajenas a la comunidad y que poseían algunos de los pocos predios de propiedad privada, también fueron beneficiarias de la enfiteusis. No se trataba de los dueños de las grandes haciendas, sino de medianas propiedades. Varios de ellos se convertirán luego en importantes terratenientes adquiriendo tierras fiscales.

## **2. 3. Los funcionarios encargados de la distribución de la tierra pública**

La primera comisión encargada de distribuir los terrenos en enfiteusis estaba integrada por un Comisionado General, cuyo nombramiento, con una dotación de \$ 150, recayó en Manuel Rosa de la Quintana, secretario de la Legislatura en 1839, juez de 1° Nominación, hermano de un exgobernador de Jujuy, casado con la propietaria de la hacienda Huajra, en Tumbaya (Sánchez de Bustamante, 1995 [1957]: 206) quien debía actuar «en asociación de un individuo que nombrará la parte interesada y con asistencia del Juez del lugar»<sup>17</sup>. Inmediatamente Quintana envió nota al juez general de Tilcara, Don Eugenio Cata Cata, para que anoticiara a los pobladores. Este había sido el último cacique de Tilcara y actuó en la entrega de terrenos en enfiteusis por más de diez años.

A lo largo del siglo el gobierno cambió la composición de las comisiones, pero mantuvo un miembro de las comunidades indígenas hasta 1860. Una modificación importante fue que, desde 1849, los responsables de la entrega de tierras dejaron de percibir un sueldo para obtener a cambio un porcentaje de lo recaudado en concepto de canon, lo que seguramente estimuló sus ansias para imponer la enfiteusis.

Los comisionados tuvieron un gran poder en la distribución de las tierras, con frecuencia empleado arbitrariamente o en provecho propio, de familiares y de vínculos sociales. En la correspondencia oficial y decretos expedidos a lo largo

---

<sup>16</sup> Según el catastro de 1855 había un total de 426 terrenos enfiteúticos distribuidos entre 240 individuos. Sin embargo, los registros de entregas hasta 1854 arrojan cifras superiores: 519 terrenos adjudicados a 356 personas.

<sup>17</sup> Decreto del 1 de julio de 1839, AHJ, Libro 1, Relativo a la enajenación y venta en enfiteusis..., Año 1839: fs. 99-101.

del tiempo se menciona la preocupación por dar solución a «las reclamaciones de los enfiteutas por abusos de autoridad cometidos contra sus derechos en desmembración de sus tierras y cambio de sus linderos»<sup>18</sup>. Se comisionaba para ello a Juan Álvarez Prado, quien fue el personaje más importante que talló, casi exclusivamente, desde la década de 1860 hasta fines del siglo, en la distribución de la tierra pública. Descendiente de un Maestre de Postas en la Quebrada a fines del siglo XVIII, y de un héroe de la Guerra de la Independencia, era propietario de Hornillos, tierras de la comunidad de Tilcara, de las que se había apoderado su familia, antes de la desamortización (Madrado, 1990: 106). Tras la ley que permitía la venta de las tierras públicas en 1860, se le encargó la valuación de las «estancias del Estado», terrenos más alejados de los pueblos, que no habían sido otorgados en enfiteusis y que hasta el momento se habían arrendado. Nueve años después el gobernador lo comisionó, junto a Delfín Sánchez, para la venta de las tierras públicas en Humahuaca, percibiendo por sus servicios el 25 % del valor de las mismas<sup>19</sup>; y en 1880 se lo designó como único comisionado para atender a la redención de los terrenos enfiteúticos, los reclamos que se susciten y la «donación de otros que se pidan bajo contrato enfiteútico»<sup>20</sup>. Evidentemente amparado en una sólida posición de poder, ya que su hijo fue gobernador en dos mandatos en ese período<sup>21</sup>, Juan Álvarez Prado hizo y deshizo según su voluntad y sin rendir cuentas, hasta 1891 cuando en consideración de «que no existen antecedentes de donde conste la extensión de los terrenos fiscales de la Quebrada, la de los que se dieron en enfiteusis, ni la de las propiedades que hubieren sido redimidas», el gobernador decidió reasumir sus funciones para la enajenación de las propiedades enfiteúticas<sup>22</sup>. No obstante, y ya anciano, en 1895 se le vuelve a facultar para la administración de las tierras fiscales<sup>23</sup>.

Juan Álvarez Prado y miembros de su familia concentraron en el período, y por diferentes vías, propiedades que habían sido tierras públicas (enfiteúticas y de arriendo). No fueron la excepción, la mayoría de los comisionados lo hicieron, sin embargo, el caso de la familia Álvarez Prado se ha destacado como el más notorio.

Por el contrario, el de Manuel Rocha ha pasado desapercibido por quienes han estudiado con anterioridad la cuestión de la tierra pública en la Quebrada. En el año 1855 Manuel Rocha declaraba en su haber dos propiedades privadas y una enfiteútica, todas las que sumaban un valor fiscal de \$ 500

---

<sup>18</sup> Decreto del 10 de mayo de 1880, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo III.

<sup>19</sup> Decreto del 16 de febrero de 1869, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo III.

<sup>20</sup> Decreto del 10 de mayo de 1880, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo III.

<sup>21</sup> Nos referimos a José María Álvarez Prado, gobernador en 1874-1876 y 1881-1885.

<sup>22</sup> AHJ, Decreto del 4 de julio de 1891, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo VII.

<sup>23</sup> AHJ, Decreto del 23 de noviembre de 1895, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo IX: 99-101.

en Humahuaca<sup>24</sup>. Dos años después, el comisionado Juan Cáceres denunciaba que Manuel Rocha se había hecho adjudicar en enfiteusis dos terrenos de gran extensión, en Tres Cruces y en Uquía (parajes de Humahuaca). Cáceres procedió a tasar nuevamente el de Tres Cruces por estar subvaluado y, respecto de Uquía, anuló la adjudicación pues «existe todavía sin trabajarse» (Seca, 1989: 57). No obstante, es evidente que Rocha pudo proseguir con la acumulación de tierras. En 1872 ya era propietario de Tejada y Cóndor (haciendas que compró a particulares) y Cofradía (que adquirió al Estado en subasta en la década de 1860) (AHJ, Año 1881, Caja 1, Denuncia como fiscales de las fincas Tejada, Cóndor y Cofradía), cuyo valor total era de \$ 7 770. En 1878 su viuda, Máxima A. de Rocha, declara, además de las propiedades ya citadas, Yala de Monte Carmelo (una antigua hacienda particular cuya forma de adquisición desconocemos) y otras 11 propiedades en Humahuaca y Uquía que, con un valor de más de \$ 15 000, la colocaba como la propietaria más acaudalada del departamento de Humahuaca (AHJ, Catastro de las propiedades urbanas rurales y enfiteúticas de la provincia, 1878).

### 3. LA VENTA DE LA TIERRA PÚBLICA Y LA REDENCIÓN DE LOS CENSOS ENFITEÚTICOS

Sin duda el año 1860 es de inflexión en la historia de la enfiteusis en la región. Por una parte, marca el punto de arranque de la voluntad oficial por imponer la propiedad privada a través de la redención de las enfiteúticas y la venta de otras tierras públicas; por otra, cesa la participación de los miembros de las comunidades indígenas en las comisiones encargadas de distribuir la tierra y comienza la hegemonía de Alvarez Prado en esa función.

Los estudios preexistentes sobre la enfiteusis en Jujuy marcan como etapa final de esta figura la ley de ventas de 1860. Según Madrazo (1990: 101), el año 1860 inaugura un nuevo tramo del proceso evolutivo de la enfiteusis en la Quebrada de Humahuaca, ya que «con las ventas se irá consolidando cada vez más la nueva realidad rural campesina y hacendaria».

No obstante, hay una serie de aspectos atendidos por Madrazo (1990) en su estudio inicial que merecen reformularse, reinterpretarse y complementarse. En primer lugar, la llamada ley de ventas de 1860 conformó un paquete regulatorio de enajenación de tierra pública que además de la de enfiteusis implicaba también las tierras baldías o arrendadas. Para estas dos últimas formas se establecía el procedimiento de la subasta pública; y la redención del censo enfiteútico para la primera (AHJ, Ley del 23 de abril de 1860, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la provincia de Jujuy, Tomo II: 249-250)<sup>25</sup>. La redención transfería el dominio directo

<sup>24</sup> Archivo Superior Tribunal de Justicia de Jujuy (ATJ), Estadística de las propiedades urbanas, rurales y enfiteúticas registradas por la Comisión Reguladora, Año 1855.

<sup>25</sup> En 1869, otra disposición volvió a reglamentar en el departamento de Humahuaca la venta de las «estancias del Estado», estableciendo la preferencia de venta a sus arrendatarios (Decreto 16 de febrero de 1869, Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomo II: 192).

al enfiteuta, declarándolo en posesión real y efectiva, previo pago del valor de la propiedad establecido en el contrato de enfiteusis. Sin embargo no fue obligatoria hasta 1895, cuando por primera vez se estableció un plazo para hacerlo<sup>26</sup>.

En segundo lugar, la ley de ventas de 1860 tampoco implicó el fin de la enfiteusis, la entrega de terrenos bajo esa modalidad continuó durante tres décadas más, a pesar de que, como veremos más adelante entraba en contradicción con el Código Civil en vigencia desde 1871. Pero la tendencia fue la disminución de la enfiteusis en pro de la imposición de la propiedad privada, especialmente desde la gestión de Eugenio Tello, a cargo del poder ejecutivo entre 1883 y 1885, cuya mira era la formación de un «orden burgués» sostenido por los valores principales de «propiedad privada» y «trabajo». A partir de ese momento aumentaron las redenciones enfiteúticas. En el año 1885 ingresaron \$ 1 157 m/n (equivalente a 1.606 bolivianos) en calidad de redenciones enfiteúticas y \$ 173 m/n (equivalente a 240 bolivianos) por el canon de aquellas cuyo dominio directo conservaba el Estado y que en los tres años anteriores había significado \$ 400 bolivianos (Teruel & Bovi, 2010: 118)<sup>27</sup>.

Por otra parte, las leyes de venta y su consecuente privatización de tierra pública favoreció la proliferación de nuevas haciendas dentro de un perfil de concentración de la propiedad, como sostiene Madrazo. Pero estas no surgieron necesariamente de las fracciones enfiteúticas que comenzaron a redimirse, sino que involucraron las tierras de pastoreo fiscales, las estancias que el Estado arrendaba desde 1839. Sin duda, ese fue el principal origen de la acumulación de tierras de reconocidos flamantes terratenientes de época, pero también participaron sectores más carenciados y menos influyentes de la región. En efecto, un informe de 1870 da cuenta de al menos «17 acciones» vendidas a distintos individuos de las estancias del Estado en las fracciones de Pucará, Costaca y Baliaso, en Humahuaca<sup>28</sup>, lo que demuestra la adopción de compra mancomunada y por acciones. Esta modalidad, que nucleaba a distintos individuos, presenta varias evidencias de las que escogimos como ejemplo la siguiente: en 1879 se vendió la estancia de Baliazo a «Alejandro Llanez y compartes», en subasta pública, por el precio de \$ 925, prorrateado entre el propio Llanez (\$ 400) y otros por la suma de \$ 50 cada uno<sup>29</sup>. Finalmente, la conformación de estas estancias de copropietarios suelen ocultarse en los catastros de gravamen de la propiedad territorial —principal fuente tratada por la

<sup>26</sup> Decreto del 23 de noviembre de 1895, AHJ, Libro 1, Relativo a la enajenación y venta en enfiteusis..., Año 1839: fs. 99-101.

<sup>27</sup> Decreto del 23 de noviembre de 1895, AHJ, Libro 1, Relativo a la enajenación y venta en enfiteusis..., Año 1839: fs. 99-101. Hasta 1884 los presupuestos provinciales se hicieron en bolivianos, a partir de 1885 en moneda nacional, a un cambio de 0,72 pesos argentinos por cada boliviano.

<sup>28</sup> AHJ, Caja Documentos, n.º 2, Año 1870, 18 de marzo de 1870, nota autoridades departamentales de Humahuaca.

<sup>29</sup> AHJ, Caja de Expedientes, n.º 5, Expediente 594, C, Año 1902. Otra transferencia semejante fue la de la estancia de Potrero Grande, en 1860, en Purmamarca, de unas 1 500 ha, compra encabezada por Petrona Alancay de Ortiz, en forma mancomunada (AHJ, Caja de Expedientes, s/n, Expediente 312, R, Año 1916).

historiografía para el tratamiento de la temática— porque era común que el pago de la contribución territorial se efectuara consignando a un solo propietario «en nombre de todos» (AHJ, Caja de Expedientes, s/n, Expediente 312, R, Año 1916).

Sin embargo los catastros pueden ser empleados como indicadores del predominio de la propiedad enfiteútica sobre la privada en la década de 1870 y el paso hacia esta última forma a fines de siglo (cuadro 4), aunque deben ser analizados con cautela por lo ya advertido y porque, hasta 1887, fueron confeccionados con diferentes criterios respecto a la inclusión de la propiedad enfiteútica<sup>30</sup>, mientras que en 1895 ya tenemos la certeza de que excluye las pocas que quedaban.

**Cuadro 4 – Cantidad de propietarios en la Quebrada de Humahuaca, 1872 a 1895**

Departamento	1872	1878	1895
Tumbaya	44	61	210
Tilcara	81	116	543
Humahuaca	228	87	599
<b>Total</b>	353	264	1 352

Fuente: Elaboración en base a AHJ, Catastro de las propiedades urbanas, rurales y enfiteúticas, 1872 y 1878; Catastro de las propiedades urbanas y rurales, 1895.

La gran diferencia numérica de propietarios registrados en 1872 y 1878 hace suponer que en Humahuaca, en ese primer año, se anotaron también a los enfiteutas, no así en 1878. Si esta hipótesis es correcta, la enfiteusis seguía siendo la forma predominante de propiedad en el departamento, a diferencia de lo que ocurría en 1895. En ese lapso hubo, además, un notable incremento de propietarios, lo que seguramente tuvo relación con la adquisición de otras tierras fiscales, como las baldías y las arrendadas.

Algo similar encontramos en Tumbaya y Tilcara en 1872, pero allí se procedió a la inversa, pues no se registró a los enfiteutas, que eran 130 según otras planillas parciales<sup>31</sup>. Los 125 propietarios relevados en los dos departamentos en conjunto evidentemente eran propietarios absolutos. En cambio, el catastro de 1878, incluyó tanto a la propiedad privada como a la enfiteútica, con 177 propietarios en total que, al igual que en Humahuaca, aumentaron notoriamente en 1895.

<sup>30</sup> A partir de 1887 ya no se menciona la propiedad enfiteútica en las leyes que ordenan levantar los catastros.

<sup>31</sup> El primer documento es un registro de pago del derecho territorial y de canon enfiteútico perteneciente al departamento de Tilcara en 1874, analizado por Madrazo (1990). El otro documento es la nómina de lo recaudado por derechos territoriales en el departamento de Tumbaya en 1870 (AHJ, Caja Documentos, n.º 2 bis, Año 1879).

**Cuadro 5 – Estructura de la propiedad privada y enfiteútica en el departamento de Humahuaca y en la provincia de Jujuy, 1872**

Quebrada de Humahuaca					Total provincia en %	
Tipo de propietario	cantidad	%	valor \$	%	cantidad	valor
Pequeño	182	79,8	21 074	25,0	41,0	4,1
Mediano	35	15,4	24 100	28,6	45,0	20,8
Grande	11	4,8	39 052	46,4	14,0	75,1
Total	228	100 %	84 226	100 %	100 %	100 %

Fuente: Elaboración en base a AHJ, Catastro de las propiedades urbanas, rurales y enfiteúticas, 1872

Por otra parte, este proceso creó una estructura de la propiedad en la región en la que predominaron las pequeñas unidades, secundadas por las medianas, que en conjunto representaban algo más de la mitad del valor fiscal de la tierra. La otra mitad pertenecía a las haciendas. El cuadro 5 sintetiza la estructura agraria en Humahuaca tomando como indicador el valor fiscal, dada la ausencia de datos de extensión<sup>32</sup>.

Sin duda, la particular estructura de la propiedad en la región, diferenciada del resto de la provincia en la que la pequeña propiedad era casi inexistente, fue fruto de la enfiteusis pero también de la enajenación de otras tierras públicas.

#### **4. «EL PERFECCIONAMIENTO DE LA PROPIEDAD»: NUEVO CAPÍTULO DE LA ENFITEUSIS**

La enfiteusis en la Quebrada de Humahuaca reabrió un nuevo capítulo legislativo en la década de 1890. Así, distintas fuentes de esa época revelan su vigencia y relevancia como nudo principal de una política de propiedad que adquiere entidad propia. El corpus de leyes sucesivas buscaba «*el perfeccionamiento de la propiedad*» para erigir el reino absoluto de la propiedad privada moderna de modo de erradicar todo «título de propiedad deficiente», mediante una acción generalizada de otorgamiento de escrituras del dominio absoluto y directo.

<sup>32</sup> El análisis de los catastros, más la información que poseemos sobre varias de las propiedades, nos permitió agrupar a los dueños según el valor fiscal de sus tierras. El valor refleja no solo la extensión sino la calidad de las tierras, el acceso a riego, a vías de comunicación, las construcciones existentes y las mejoras. Fijamos el límite superior de los pequeños propietarios, para 1872, en los \$ 399. Son lo que poseen «lotes», «sitios», «casuchas» o «casa y terreno», según registra el catastro. La individualización de los grandes propietarios fue relativamente fácil, pues conocemos sus nombres y los de sus fincas. En base a datos parciales del catastro, y de otras fuentes, sobre superficie, arrendatarios, tipo de explotación, etc., fijamos el límite entre los medianos y los grandes en \$ 1 500. A menudo este valor es producto de la concentración de unidades más pequeñas. Para mayor especificación metodológica véase Teruel (1994: 169).



Es que recién finalizando el siglo XIX los legisladores locales parecen haberse anoticiado que la enfiteusis era legalmente inválida desde 1871, año que inició la vigencia del Código Civil. La definición de propiedad que se explicitó en él, a diferencia de prácticas vinculadas con la herencia, dejaba poco margen a la costumbre y contemplaciones de las prácticas existentes en el mundo rural (Zeberio, 2005-2006: 172). Si, según la autora, la práctica y la costumbre rural pampeana fue relativamente dejada de lado, mucho más debió suceder con otras realidades, de las que no se tenía demasiadas noticias a la hora de redactar el Código.

De hecho, en la provincia de Jujuy además de que con la ley de ventas de 1860 no se había ejercido presión alguna para efectivizar la redención de censos —cuestión que recién se hizo en 1895<sup>33</sup>— también se habían celebrado nuevos contratos enfiteúticos en las décadas de 1870 y 1880. De este modo, las entregas efectuadas con posterioridad a la vigencia del Código Civil provocaron cierto escollo para reconocer esos derechos en los márgenes de legalidad planteados por el código nacional y, definitivamente, se optó por declarar a los poseedores de títulos enfiteúticos fechados luego de 1871 «en condición legal de arrendatarios o meros ocupantes»<sup>34</sup>.

El corpus legislativo que se ocupó de dar solución a estos problemas fue, en principio, una nueva normativa de venta de tierras fiscales para la Quebrada de Humahuaca, que se conformó por tres leyes principales, sus respectivas reglamentaciones y prórrogas de los plazos estipulados.

La primera fue la sancionada el 24 de agosto de 1896, que contemplaba, por primera vez, la venta directa a ocupantes de hecho en tierras fiscales (al precio de la tierra libre de mejoras)<sup>35</sup> e imponía a los enfiteutas un plazo definitivo de dos años a la redención, reduciendo el que había establecido el decreto del año anterior. Le sucede la ley del 10 de septiembre de 1897<sup>36</sup>, que introduce la posibilidad de la «cesión gratuita» de tierras fiscales tanto a ocupantes como a enfiteutas con la condición de emprender la plantación de vid en la zona (100 plantas por hectárea).

Luego, estas dos leyes vigentes se reformularon el 5 de agosto de 1898<sup>37</sup> para brindarles «mayores franquicias a los ocupantes de terrenos fiscales con títulos

<sup>33</sup> En 1895 se estableció por primera vez un plazo definitivo de 10 años para efectivizarse la redención del canon (AHJ, Registro Oficial, Decreto del 23 de noviembre de 1895, Tomo 9, fs. 99 a 101).

<sup>34</sup> Es preciso advertir que el nuevo estatus jurídico de arrendatario privaba del derecho de venta, sucesión e hipoteca reconocido al enfiteuta.

<sup>35</sup> *Leyes y Decretos sobre tierras fiscales en la Quebrada*, 1919, Jujuy, Publicación Oficial: 3-5. Tanto las leyes de venta de 1860 como la de 1869 se referían a tierras enfiteúticas, de arriendo o baldías únicamente.

<sup>36</sup> AHJ, Registro oficial, Tomo 10, fs. 396, n.º 521, 10 de septiembre de 1897; Registro oficial, Tomo 10, fs. 429- 431, 27 de diciembre de 1897.

<sup>37</sup> *Leyes y Decretos sobre tierras fiscales...*, 1919: 5-6; AHJ, Registro Oficial, Año 1898, fs. 61- 67, 11 de agosto de 1898.

insuficientes otorgados sobre enfiteusis después de la vigencia del Código Civil», comprendiendo de este modo a todos los contratos enfiteúticos<sup>38</sup>. Finalmente, se hace una ampliatoria del plazo para efectuar todo trámite hasta el 31 de diciembre de 1899<sup>39</sup>. Pero el decreto reglamentario de la ley normalizaba con más minuciosidad el perfeccionamiento de títulos o adquisición de propiedad incluyendo a todos los solicitantes que invocaran derechos ya sea por compra, cesión, adjudicación, ocupación o herencia de antecesores. Es decir que, además de los enfiteutas, también se proyectaba esta avanzada de escrituración y titularización sobre ocupantes de hecho, interesados en terrenos baldíos, los dueños de bienes raíces por compra en licitación o remate público.

El Estado centralizó por esta vía el proceso de escrituración de todas las tierras fiscales de la Quebrada de Humahuaca, puso a su servicio todo un aparato burocrático que incluía a comisarios policiales, recaudadores fiscales y jueces de paz departamentales, más los fiscales provinciales, asumiendo los gastos de la operación, de tal manera que resultara lo menos oneroso posible para los detentadores de títulos deficientes o carentes de alguno. Así, buscó facilitar el trámite a las personas comprendidas en estas leyes, evitando, por ejemplo, eximirlos de declaratorias judiciales para comprobar la sucesión en sus derechos porque, de lo contrario, «sería obligarles a afrontar gastos que en la mayor parte de los casos excederán en mucho el valor del terreno cuya propiedad tratan de adquirir y haría difícil sino imposible el propósito que persigue la ley de que se perfeccionen cuanto antes los documentos que acreditan las propiedades raíz de los departamentos de Tumbaya, Tilcara y Humahuaca»<sup>40</sup>.

Y ¿qué propósitos perseguían estas leyes? Entre los explícitos y más generales se buscaba «confiar la tierra fiscal a la labor productiva de sus moradores y a convertir a estos en dueños o propietarios definitivos de ella»<sup>41</sup>. Resultaban, en este sentido, leyes muy celosas de las pruebas de posesión y ocupación, para evitar reconocer derechos a nuevos tenedores y favorecer especialmente a «ocupantes a los que con su trabajo mejoren sus terrenos y hacen prosperar aquella parte de la provincia». Ese celo también se refleja en favorecer a los tenedores de las tierras de menor valor de la Quebrada de Humahuaca, a los sectores más pobres.

---

<sup>38</sup> Resulta ilustrativo comentar que una solicitud efectuada para perfeccionar títulos, en mayo de 1898, por la esposa heredera de un adjudicatario de enfiteusis de 1872, fue inicialmente desestimada por entenderse oficialmente que ese contrato enfiteútico solo había dado «derechos ilusorios, derechos cuyo origen era una ley caduca que había perdido toda fuerza ante la nueva legislación del Congreso Nacional» (en referencia al Código Civil) y porque se trataba de un «ocupante con título no autorizado por la Ley común», al que solo le quedaba como opción la compra del terreno pagando su valor de tasación sin mejoras o la cesión gratuita para cultivo de vid. Pero a los pocos meses, la ley de agosto de 1898 reformuló precisamente ello y en 1899, finalmente, se adjudicó la correspondiente escrituración reconociéndose el pago de la redención del canon enfiteútico que se había realizado en 1883 (AHJ, Caja de Expedientes, n.º 2, Año 1899, Expediente 53, T).

<sup>39</sup> Tras sucesivas prórrogas se llegó a reconocer la vigencia de esta mecánica de acceso a títulos reconocidos de propiedad privada hasta el 31 de diciembre de 1922.

<sup>40</sup> Considerando n.º 5, AHJ, Registro Oficial, Año 1898, fs. 61-67, 11 de agosto de 1898.

<sup>41</sup> AHJ, Registro oficial, Tomo 10, fs. 429-431, 27 de diciembre de 1897.

En el espíritu de estas leyes también subyacía el de promover allí el desarrollo de la agricultura. Tanto en el tono discursivo de los propios textos legislativos como en los distintos dictámenes oficiales de otorgamiento de títulos, se expresa el reconocimiento de un medio geográfico poco fértil, que requería de mucho esfuerzo para su puesta en producción dada su condición de tierras pedregosas, cenagosas, áridas; con posibilidades de irrigación pero también expuestas a las crecidas habituales de estos ríos de montaña. Y en consecuencia, sin una política asequible en cuanto a precios y facilidades era muy factible que el programa de «progreso» agrícola en las tierras fiscales de la Quebrada de Humahuaca estuviera de principio condenado a fracasar. La lectura oficial del asunto queda muy bien reverberada a propósito de un informe donde se aconsejaba secundar la construcción con fondos del Estado de un nuevo canal de irrigación en Humahuaca:

«No hay duda que el gobierno nos ayudará a cumplir con la palabra dada, puesto que es de interés capital el conservar y si es posible extender el cultivo de alfalfa en estos lugares ayudando a estos esforzados trabajadores de la quebrada, que a diario están empeñados en la lucha titánica para limpiar arenales y pedregales estériles, reduciéndolos a terrenos productivos, con gastos que alguna vez se elevan a más de 300 pesos por hectárea [...] para esta zona calzaría los dichos de Napoleón referentes al cultivo de vid para los Alpes, «en lugar de aplicar impuestos a dicha región, se debería dar un premio por cada hectárea dedicada a la agricultura» (AHJ, Caja de Expedientes, s/n, Expediente 1, U, Año 1916).

Para los políticos y fundadores del paquete legislativo de la década de 1890, ese trazado de desarrollo agrícola era, por cierto, inconcebible sin el reino de la propiedad privada. Por ello, no hubo reparos en secundar el proyecto de «entregar a la acción particular la tierra pública» (*Mensaje del Gobernador Manuel Bertrés*, 1906: 16). Y, de hecho, cuando comenzaron los primeros balances oficiales de la aplicación de estas leyes, en 1900, Sergio Alvarado entendía que la legislación agraria en materia de «colocación de la tierra pública» era «bien liberal y gracias a ella la pequeña propiedad tan aparente para el mejoramiento y valorización de la tierra como para la independencia y moralización del ciudadano, se encuentra difundida en toda la Quebrada de Humahuaca» (*Mensaje del Gobernador Sergio Alvarado*, 1900: 13). Un poco después, en 1926, Benjamín Villafañe ponía como ejemplo de desarrollo y bienestar «la forma como se cultiva hoy la Quebrada, como no lo haría mejor la raza europea, resultado de la ley en vigencia, que hizo de los ocupantes propietarios de la tierra» (*Mensaje del Gobernador Benjamín Villafañe*, 1926: 37). Sin duda esta era la voz oficial que debería ser contrastada con la percepción que tenían los pobladores de las bondades de la propiedad privada, cuestión sobre la que no pudimos explayarnos por la parquedad de las fuentes al respecto, pero que bien merecería una futura investigación puntual.

Finalmente, un motor indiscutible en la promoción de estas leyes fue la necesidad de esclarecer los derechos de los enfiteutas, pero fundamentalmente del Estado frente al completo desconocimiento que imperaba en cuanto a «la extensión de los terrenos fiscales de la Quebrada, la de los que se dieron en enfiteusis [...],

las propiedades que hubieren sido redimidas»<sup>42</sup>. Hay en todo ello un afán racionalizador, regularizador y fiscalizador del Estado al inicio de la década de 1890, el que buscaba contar con los instrumentos adecuados para facilitar posibles ventas, ejercitar «una vigilancia cercana y discreta para evitar ilegítimas posesiones» y, fundamentalmente, percibir impuestos. En efecto, en las tratativas iniciales del proyecto legislativo presentado en 1896 se indica que el principal fundamento era el hecho «de que hace tiempo hay varios poseedores de terrenos que solo pagan mientras poseen las tierras el derecho enfiteútico, que poco o nada reporta a la provincia, mientras que haciéndose dueños legítimos por compra recibe esta mayores beneficios con el derecho territorial [...]»<sup>43</sup>.

En síntesis, el conjunto de leyes que estamos tratando tenía fines fiscales, regularizadores y, en cierto modo, de promoción del crecimiento y desarrollo de la región basado en la generalización de la propiedad privada, objetivo y pilar del nuevo orden proyectado.

## **5. EL FIN DE LA ENFITEUSIS: EJERCICIO Y RESULTADOS DEL «PERFECCIONAMIENTO DE LA PROPIEDAD»**

En los casi 26 años (1896-1922) en que se promulgaron y fueron válidas estas leyes de tierras fiscales de la Quebrada de Humahuaca, se han detectado 227 solicitudes de titularización, escrituración y/o venta, con la participación de unos 163 solicitantes. Este corpus documental comprende todas las tipologías existentes y vigentes de tenencia de tierra fiscal en la región, surgida por la desamortización de la propiedad comunal colonial, compuesta por: las de enfiteusis, las de ocupaciones de hecho, las fiscales rematadas públicamente, las fiscales vacías. El sujeto detentador de algún derecho sobre esa variedad de estatus en los que se presentaba la tierra pública podía serlo en calidad de *titular, heredero o comprador de terrenos enfiteúticos*, como *ocupantes de hecho*, sin algún título reconocido; como *denunciante de tierras baldías*, solicitándolas en compra, como partícipes en *ventas por remate público*, y también los casos por cesión gratuita, una donación y un cobro de empeño.

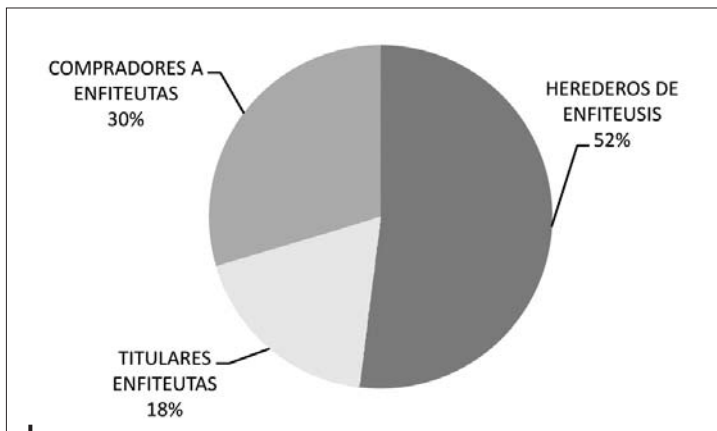
De los adquirentes de tierras públicas, reconvertidas en propiedad privada por estas leyes de perfeccionamiento, 130 casos de las solicitudes analizadas tuvieron como origen la tenencia enfiteútica, es decir el 56 %. Como ya se dijo, la ley de ventas 1860 no impuso plazos ni apremios para la redención de los censos, por lo que el proceso se prolongó durante las décadas de 1870 y 1880, hasta la de 1890, cuando se impusieron los plazos definitivos. En ese lapso, mientras algunos terrenos se redimían otros se volvían a entregar en enfiteusis. Así, las actuaciones de perfeccionamiento de títulos por derechos enfiteúticos tratadas involucran a:

<sup>42</sup> AHJ, Registro oficial, Tomo 7, Año 1891, Decreto del 4 de julio de 1891, Sobre comisionado de tierras públicas: 275.

<sup>43</sup> ALJ, Libro de Actas Manuscritas, A 22-25, Años 1896-1899. Sesión ordinaria del 8 de agosto de 1896.

primero, las entregas previas a 1870 pero redimidas con posterioridad a esa fecha y, por lo tanto, invalidados desde la vigencia del Código Civil: en total 60 % de todas las de este tipo, lo que implicaría a su vez a un 13,6 % de las adjudicaciones originarias, datadas desde 1839 hasta 1854, al momento de constituirse la enfiteusis en la Quebrada de Humahuaca; segundo, las parcelas enfiteúticas cedidas y redimidas luego de 1870 (también contrarias a las normas del código nacional), el 40 % restante.

Otra distinción que puede efectuarse en el campo de los títulos enfiteúticos perfeccionados es que el 70 % correspondía a los originarios beneficiarios o a sus herederos directos, según se ve en la figura 2, lo que indica de algún modo el grado de perdurabilidad de las tenencias enfiteúticas en medio siglo de vigencia de esta institución, transferida de generación en generación. Pero también queda evidenciado que la transferencia particular del dominio útil estuvo permitida y desarrollada, pues el 30 % restante comprendía a quienes detentaban la enfiteusis por compra privada. Son varias las lecturas alternadas que nos brindan estos tipos de sumarios presentados para la escrituración definitiva. Del lado de los vendedores de la tenencia enfiteútica se advierten las causales de venta. Al respecto la «pobreza» y la imposibilidad de utilización productiva constituye uno de los motivos a destacar. También la circunstancia de la emigración obligó a otros al traspaso de la fracción enfiteútica. Finalmente, puede subrayarse la necesidad de eludir el excesivo fraccionamiento de la parcela entre herederos sucesivos, como de hecho prefirieron hacer los sucesores de Miguel Cuadro para «evitar los perjuicios que ocasiona la indivisibilidad de nuestros patrimonios y las molestias que ocasionan el juicio de particiones» (AHJ, Caja de Expedientes, n.º 2, Año 1899, Expediente 405, G).



**Figura 2 – Condición del tenedor de enfiteusis según las actuaciones de las leyes de perfeccionamiento de la década de 1890**

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos que contiene información extraída de expedientes varios de solicitudes de titularización de propiedad entre los años 1896 y 1922 (AHJ, Cajas de Expedientes, n.º 1 a 122)

Del lado de los compradores de estas tenencias cabe indicar que se evidencia la propensión a nuclear actores de cierta trayectoria en la región —por ser ellos también herederos o titulares de tierras de enfiteusis— y a intervenir en estas compras en forma recurrente. De manera que las transferencias operaban principalmente desde y hacia individuos vinculados a la enfiteusis, produciendo en algunos casos importantes niveles de concentración de parcelas agrícolas. Citemos como primer ejemplo el caso de José María Chañi, quien fuera heredero de sujetos vinculados a la etapa originaria de la enfiteusis en Purmamarca, procuró anexar otras tenencias a su patrimonio hereditario por las compras efectuadas y también las solicitudes al Estado de tierras vacuas. Otro ejemplo del caso lo constituye Ventura Limpitay, quién había obtenido a título propio dos parcelas enfiteúticas (en 1857 y en 1883) a las que adjuntó otras dos mediante compras. Ese mercado de tierras perfilado entre los enfiteutas y sus antiguos vecinos y parientes directos era menos frecuente entre actores ajenos o menos ajenos al medio.

## CONCLUSIONES

La aplicación de la enfiteusis en la provincia de Jujuy hacia la tercera década del siglo XIX constituyó una nueva figura en las prácticas de propiedad reinante. Fue parte de una política de tierras proyectada sobre la región de la Quebrada de Humahuaca y aplicada a las de la antigua comunidad indígena que, junto al arrendamiento y la venta, la transmutó a propiedad fiscal del Estado provincial en la transición del orden colonial al republicano.

En efecto, esta transmutación de las tierras de comunidad coloniales de la zona se efectivizó mediante un proceso de expropiación de las mismas encarado por el Estado bajo dos modalidades distintas: el arrendamiento (—y luego la venta por remates— de las fracciones de tierras altas, de pastoreo) y el contrato enfiteútico (para las porciones de las comunales que constituían las chacras circundantes a los poblados). A poco de iniciada la etapa republicana, luego de indecisiones y debates, la dirigencia local terminó sentando posición sobre su entender de la naturaleza jurídica de estas tierras de comunidad, a la que categóricamente descalificó de «propiedad», para definirla como un mero derecho de usufructo o posesión. Ello implicaba descartar como posibilidad su reparto a título de propiedad privada, a diferencia de lo propuesto en 1825; sin embargo, no escapaba a los legisladores el malestar social que podría causar «quitarles esas tierras en un día después de 200 años de posesión».

Así, la implementación de la enfiteusis a partir 1839 se presentó como una salida alternativa para evitar la expropiación absoluta de las comunidades, precisamente por permitirles a sus pobladores el mantenimiento del dominio útil y su transferencia en venta y herencia igualitaria, a tono con el espíritu desamortizador. Además, la modalidad de su aplicación era a perpetuidad o muy a largo plazo, con cánones relativamente poco onerosos y sin limitaciones en cuanto a parcelas adjudicadas.

En lo que concierne a la utilidad estatal, el propósito era salvaguardar los intereses financieros del incipiente y endeble Estado provincial, convirtiendo la tierra en un recurso fiscal. Sin embargo, a lo largo de su implementación, resultó magra como fuente de recursos, razón que seguramente pesó al decidir la venta del dominio directo, apostando a los ingresos derivados del impuesto a la propiedad.

La práctica de la enfiteusis obró acorde al nivel de presión que ejerciera por momentos el Estado para instrumentarla, pero paralelamente reforzada por medidas de viabilidad para que los adjudicatarios pudieran afrontar los costos y su tramitación. La coerción debió haber sido moderada si consideramos que, hasta fines del siglo XIX, fue posible la permanencia de ocupaciones de hecho. Aun así hemos podido constatar, del cotejo de entregas enfiteúticas y padrones demográficos, que su alcance tuvo una amplia extensión entre sus habitantes y que las declaraciones en torno a la voluntad de priorizar a los pobladores originarios se llevaron a la práctica. Ello no impidió, por cierto, que el claro conocimiento de las reglas de juego y su sola presencia en el medio obrara a favor de los comisionados y otros funcionarios, quienes solaparan su poder para distribuir estas tierras también en su provecho o de sus círculos sociales más próximos.

En cuanto a los derechos de propiedad que originó la enfiteusis, notamos en todo el período un cambio de concepción y de discurso. Inicialmente se consideró a los enfiteutas casi propietarios que gozaban «ya de un dominio eterno para hacerlo heredar a sus hijos y sucesores». Paulatinamente esto fue cambiando a medida que los gobernantes consideraban la conveniencia de la enfiteusis y su viabilidad en el marco legislativo nacional. La primera manifestación la encontramos en 1855, cuando en la ley que entregó los terrenos enfiteúticos ejidales en calidad de propiedad privada, se aludía a que la enfiteusis creaba «a sus moradores en una dependencia contraria al espíritu democrático y progresista de la época». A partir de 1860, luego de la ley que posibilitaba la venta del dominio directo por parte del Estado, fue cobrando la connotación de un simple derecho de arrendamiento pero al que había que procurar reconvertirlo en «legítima propiedad privada». Ello se hizo definitivo una vez que la enfiteusis entró en contradicción con su expresa anulación en el Código Civil, para lo cual la provincia debió proceder con un conjunto legislativo de «perfeccionamiento» de estos títulos.

Sin embargo, la ley de 1860 no apremió en plazos u otras estipulaciones para la redención de los censos enfiteúticos. Por el contrario, una nueva fase de adjudicaciones se dio durante la década de 1880. Por esa razón, en los años 1890, el gobierno procuró salvar esa contradicción a través de un nuevo paquete legislativo que tenía por propósito imponer la «propiedad perfecta» contemplando el reconocimiento de los derechos previos, dando todas las franquicias necesarias para otorgar la tan preciada propiedad en mérito a la labor productiva de sus moradores y ocupantes. La implementación de estas leyes durante más de dos décadas puso fin a la enfiteusis.

Indudablemente en sus casi 100 años de vigencia (1839-1922) su carácter de novedad fue cediendo paso a una institución que, por un lado, permitió el reconocimiento de derechos de propiedad, y por otro, terminó por diseñar la estructura agraria de la región.



La parcela enfiteútica llegó a constituir un tipo de tenencia numéricamente importante en la Quebrada de Humahuaca, que paulatinamente cedió paso a la formación de pequeñas propiedades privadas, pero que contrastaba por sus ínfimas valuaciones y extensiones con un reducido número de haciendas. En esa coexistencia se fundó el binomio latifundio-minifundio tan mentado y propio de la región. Mucho se ha dicho sobre la inviabilidad de desarrollo para el minifundista, condenado a la continua fragmentación hereditaria de su parcela y su propensión a una incesante proletarización, cuestión sobre la que preferimos tener momentáneamente cierta cautela, hasta que se completen estudios de caso sobre productividad en relación a las disponibilidades de capitales y de mano de obra, las condiciones ambientales, la vigencia y conjugación de posibles prácticas de trabajo capitalista y comunitario, los niveles de mercantilización y acumulación, etc. En cambio, sí creemos estar en condiciones de sostener que los cultivos y mejoras de terrenos de una buena parte de la Quebrada de Humahuaca son atribuibles a la enfiteusis. Además, comparativamente con otras regiones de la provincia, se perfiló una estructura agraria en la que el acceso a la pequeña y mediana propiedad fue factible, a diferencia de lo que ocurría en la región de la puna o en la de los valles subtropicales, dominados por grandes haciendas habitadas por arrendatarios, en la primera, o los latifundios azucareros, en la segunda. Este acceso a la propiedad, ya fuera enfiteútica o privada, permitió a sus pobladores escapar a las relaciones serviles de las haciendas y se tradujo en bajos niveles de conflictividad social, a diferencia de los alzamientos que se produjeron en la puna en la década de 1870 protagonizados por campesinos arrendatarios con reclamos en torno a la propiedad de tierras de las haciendas de esa región y de las de la misma Quebrada de Humahuaca.

La implementación de la enfiteusis fue en principio un claro proceso expropiatorio de las tierras de comunidad indígena pero permitió, al fin, la formación de un campesinado minifundista. En cuanto al perfil de ese campesinado, creemos que aún merece reconstruirse en un análisis más específico. Finalmente, no menos importante pueden resultar los efectos que sobre la distribución, la valorización de la propiedad y las pautas productivas introdujo el ferrocarril en esa estructura agraria, el que comenzó a transitar estas tierras a comienzos del siglo XIX, temática de la que hemos prescindido en este análisis.

## **Referencias citadas**

### **Fuentes primarias**

Archivo Legislatura de Jujuy (ALJ)

Libro borrador de actas de la Honorable Junta de Representantes de la provincia de Jujuy en su segunda legislatura, 1837, 1838 y 1939.

Libro Primero de Actas de la Honorable Junta General Constituyente de la Provincia de Jujuy, 1835.

Libro de Actas Manuscritas, años 1896-1899, A22-A25.

Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, T. I Decretos, Carpeta 2: 33, Año 1849.

Archivo Histórico de Jujuy (AHJ)

Colección Ricardo Rojas, Caja XL, Año 1806, Legajo 3. Padrón de indios tributarios de la ciudad de Jujuy y pueblos de su comprensión.

Caja Documentos, n.º 2, 1854, Libro 1. Relativo a la enajenación y venta en enfiteusis de los terrenos de utilidad pública existentes en Tilcara y toda la comprensión de este Departamento formado de orden superior del Gobierno de la Provincia de Jujuy por su Comisionado General Manuel Rosa de la Quintana, Año 1839. Comprende los terrenos de Humahuaca.

Caja Documentos, n.º 2, 1832. Padrón de población del Departamento de Humahuaca.

Caja Documentos, n.º 1, Año 1851. Padrón de población del Departamento de Humahuaca y de Tumbaya.

Caja Documentos, n.º 2, Año 1859. Padrón de población del Departamento de Tilcara.

Caja Documentos, n.º 2, Año 1870. Nota autoridades departamentales de Humahuaca.

Caja Documentos, n.º 2 bis, Año 1879. Recaudación derecho territorial en Tumbaya.

Catastro de las propiedades urbanas, rurales y enfitéuticas de la provincia de Jujuy, Año 1872.

Catastro de las propiedades urbanas, rurales y enfitéuticas de la provincia de Jujuy, Año 1878.

Catastro de las propiedades urbanas y rurales de la provincia de Jujuy, Año 1895.

Cajas de expedientes, Números 1 a 122. Solicitudes de titularización de propiedad entre los años 1896 a 1922, varios expedientes.

Registro Oficial, Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy, Tomos VII, VIII, IX, X, Años 1889-1898.

Archivo Superior Tribunal de Justicia de Jujuy (ATJ)

Estadística de las propiedades urbanas, rurales y enfitéuticas registradas por la Comisión Reguladora, Año 1855.

**Fuentes secundarias**

BUSHNELL, D., 1997 – La política indígena en Jujuy en la época de Rosas. *Revista Historia del Derecho*, **25**: 59-84.

CLAVERO, B., 1986, – Enfiteusis, ¿qué hay en un nombre? *Anuario de Historia del Derecho*, **LV**: 467-519.

CONGOST, R., 2007 – *Tierras, leyes, historia. Estudios sobre la gran obra de la propiedad*, 347 pp.; Barcelona: Crítica.

DELGADO, F., 1992 – Ingresos fiscales de la provincia de Jujuy (1834-1852). *Data. Revista del Instituto de Estudios Andinos y Amazónicos*, **2**: 97-115.

DÍAZ REMENTERÍA, C. J., 1995 – Supervivencia y disolución de la comunidad de bienes indígena en la Argentina del siglo XIX. *Revista Historia del Derecho*, **30**: 11-39.

FERREIRA, A. I., 2000 – Estado y política de tierras en la provincia de Córdoba, 1810-1855. *In: Estado y cuestiones agrarias en Argentina y Brasil* (S. Lázaro, ed.): 111-146; La Plata: Universidad Nacional de La Plata.

- INFESTA, M. E., 1993 – La enfiteusis en Buenos Aires. 1820-1850. In: *La problemática agraria. Nuevas aproximaciones*, T. 1 (M. Bonaudo & A. Pucciarelli, eds.): 93-120; Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- LEVAGGI, A., 2008 – La enfiteusis en Tucumán. In: *Revista Electrónica del Instituto de Investigaciones «Ambrosio L. Gioja»*, **2 (II)**: 61-68.
- MADRAZO, G., 1982 – *Hacienda y encomienda en los Andes. La puna argentina bajo el marquesado de Tojo. Siglos XVII a XVIII*, 211 pp.; Buenos Aires: Fondo Editorial.
- MADRAZO, G., 1990 – El proceso enfiteútico y las tierras de indios en la Quebrada de Humahuaca (Provincia de Jujuy, República Argentina). Período Nacional. *Revista Andes. Antropología e Historia*, **1**: 89-114.
- ODDONE, J., 1967 – *La burguesía terrateniente argentina*, 284 pp.; Buenos Aires: Editorial Libera.
- PAZ, G. L., 2004 – Las bases agrarias de la dominación de la élite: tenencia de tierras y sociedad en Jujuy a mediados del siglo XX. *Anuario Instituto de Estudios Históricos y Sociales (IEHS)*, **19**: 419-443.
- PIEL, J., 1999 – Problemática de las desamortizaciones en Hispanoamérica en el siglo XIX. *Cuadernos de Historia Latinoamericana*, **7**: 97-127.
- Provincia de Jujuy, 1919 – Leyes y decretos sobre tierras fiscales en la Quebrada; Jujuy: Talleres Gráficos del Estado.
- Registro Oficial, 1887 – Compilación de Leyes y Decretos de la Provincia de Jujuy desde el año 1835 hasta el de 1884. Formada y editada por orden del Gobernador de la Provincia Don Eugenio Tello, 3 tomos; Jujuy: Tipografía de la Libertad de de José Petruzzelli.
- RODRÍGUEZ OSTRIA, G., 1991 – Entre reformas y contrarreformas: las comunidades indígenas en el valle bajo cochabambino (1825-1900). *Data, Revista del Instituto de Estudios Andinos y Amazónicos*, **1**: 169-201.
- SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE, T., 1995 [1957] – *Biografías Históricas de Jujuy*, 388 pp.; Jujuy: Universidad Nacional de Jujuy.
- SECA, M., 1989 – Introducción a la geografía histórica de la Quebrada de Humahuaca -con especial referencia al pueblo de Tilcara-. *Cuadernos de Investigación del Instituto Interdisciplinario de Tilcara, FFyL-UBA*, **1**: 1-148.
- SICA, G., 2008 – Los pueblos de indios y sus tierras comunales en la Quebrada de Humahuaca. Una historia en larga duración. Siglos XVII-XVIII». In: *XXI Jornadas de Historia Económica, Caseros (Buenos Aires)*: 1-25.
- SICA, G., BOVI, M. T. & MALLAGRAY, L., 2006 – La Quebrada de Humahuaca: de la Colonia a la actualidad. In: *Jujuy en la Historia, de la Colonia al siglo XX* (A. Teruel & M. Lagos, eds.): 353-372; Jujuy: Universidad Nacional de Jujuy.
- TERUEL, A., 1994 – La incidencia de la tenencia de la tierra en la formación del mercado de trabajo rural en la provincia de Jujuy, 1870-1910. *Población y Sociedad*, **2**: 161-187.
- TERUEL, A. & BOVI, M. T., 2010 – El ordenamiento de la propiedad territorial en Jujuy. Del «antiguo régimen» a la «modernidad». In: *Problemas nacionales en escalas locales. Instituciones, actores y prácticas de la modernidad en Jujuy* (A. Teruel, ed.): 93-124; Rosario: Prohistoria Ediciones.
- ZEBEIRO, B., 2005-2006 – Los Hombres y las cosas. Cambios y continuidades en los derechos de propiedad (Argentina, siglo XIX). *Quinto Sol*, **n.º 9-10**: 151- 183.